



BERLIVING
REAL ESTATE



ZUM VERKAUF · BERLIN-KREUZBERG

Altbau-Eckhaus mit 13 Einheiten in der Großbeerenstraße

Altbau-Eckhaus in der Großbeerenstraße in Berlin-Kreuzberg mit neun Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und zwei Lagerflächen. Die Jahresnettokaltmiete beträgt im IST wie im SOLL 188.000 € und steigt ab Januar 2027 auf 196.000 €. Durch diverse Altmietverträge sowie das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss bestehen Entwicklungsmöglichkeiten.

OBJEKTART

Altbau-Eckhaus

MIETEINHEITEN

9 Wohnungen

GEWERBE

4 Einheiten

JAHRESNETTOKALTMIETE

**188.000 €
(ist/soll)**

OBJEKTbeschreibung

Das Objekt

Das Altbau-Eckhaus in der Großbeerenstraße in Berlin-Kreuzberg umfasst neun Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie zwei Lagerflächen.

Einige Wohnungen wurden komplett saniert, die übrigen Einheiten verfügen über eine normale Ausstattung. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut; die Möglichkeit eines Ausbaus ist gegebenenfalls vorhanden, muss jedoch mit dem Bauamt geklärt werden.

Vermietung und Potenzial

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich im IST wie im SOLL auf 188.000 €. Ab Januar 2027 erhöht sie sich auf 196.000 €.

Da im Haus diverse Alt-Mietverträge bestehen, ist weiteres Potenzial für Mietsteigerungen gegeben.

Lage

Das Objekt liegt in der Großbeerenstraße in Berlin-Kreuzberg. Es befindet sich im Erhaltungsgebiet Hornstraße.

KAUFPREIS

4.850.000€

Objektart	Altbau-Eckhaus
Lage	Großbeerenstraße, Berlin-Kreuzberg
Wohneinheiten	9
Gewerbeeinheiten	2
Lagereinheiten	2
Heizungsart	Gas-Etagenheizung
Jahresnettokaltmiete ist/soll	188.000 €
Jahresnettokaltmiete ab 01/2027	196.000 €
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut, Ausbau ggf. nach Klärung mit dem Bauamt möglich
Erhaltungsgebiet	Hornstraße

[BESICHTIGUNG ANFRAGEN](#)

ERSPARNIS* MIT BERLIVING

9.215 €

für den Käufer

*Bei einer Courtage von 6,95 % inkl. MwSt. im Vergleich zur marktüblichen Provision von 7,14 % inkl. MwSt.

Die Immobilie in Bildern



Außenansicht



Innenhof



Gewerbeinheit



Treppenhaus



Hauseingang



Bsp. Erkerzimmer



Bsp. Wohnzimmer



Bsp. Schlafzimmer



Bsp. Wohnzimmer



Bsp. Arbeitszimmer

Geschossgrundriss



Maßangaben ohne Gewähr, nicht maßstabsgetreu.

Lage & Infrastruktur



KITA

EMMA & JONTE

ca. 250 m



ÖPNV

U1, U3 und U7

ca. 250 m



SUPERMARKT

REWE

ca. 350 m



SCHULE

Hector-Peterson-Schule

ca. 300 m



PARK

Park am Gleisdreieck

ca. 400 m

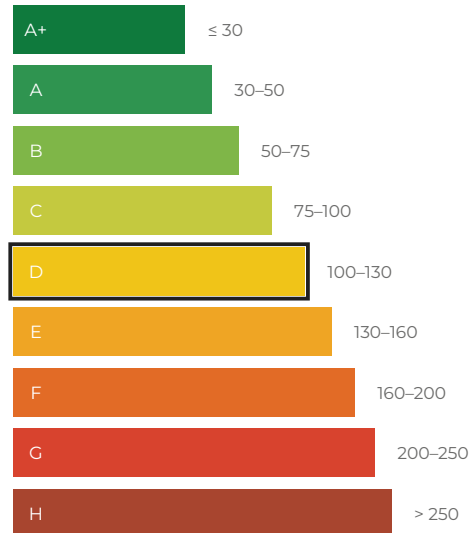


INDIVIDUELL

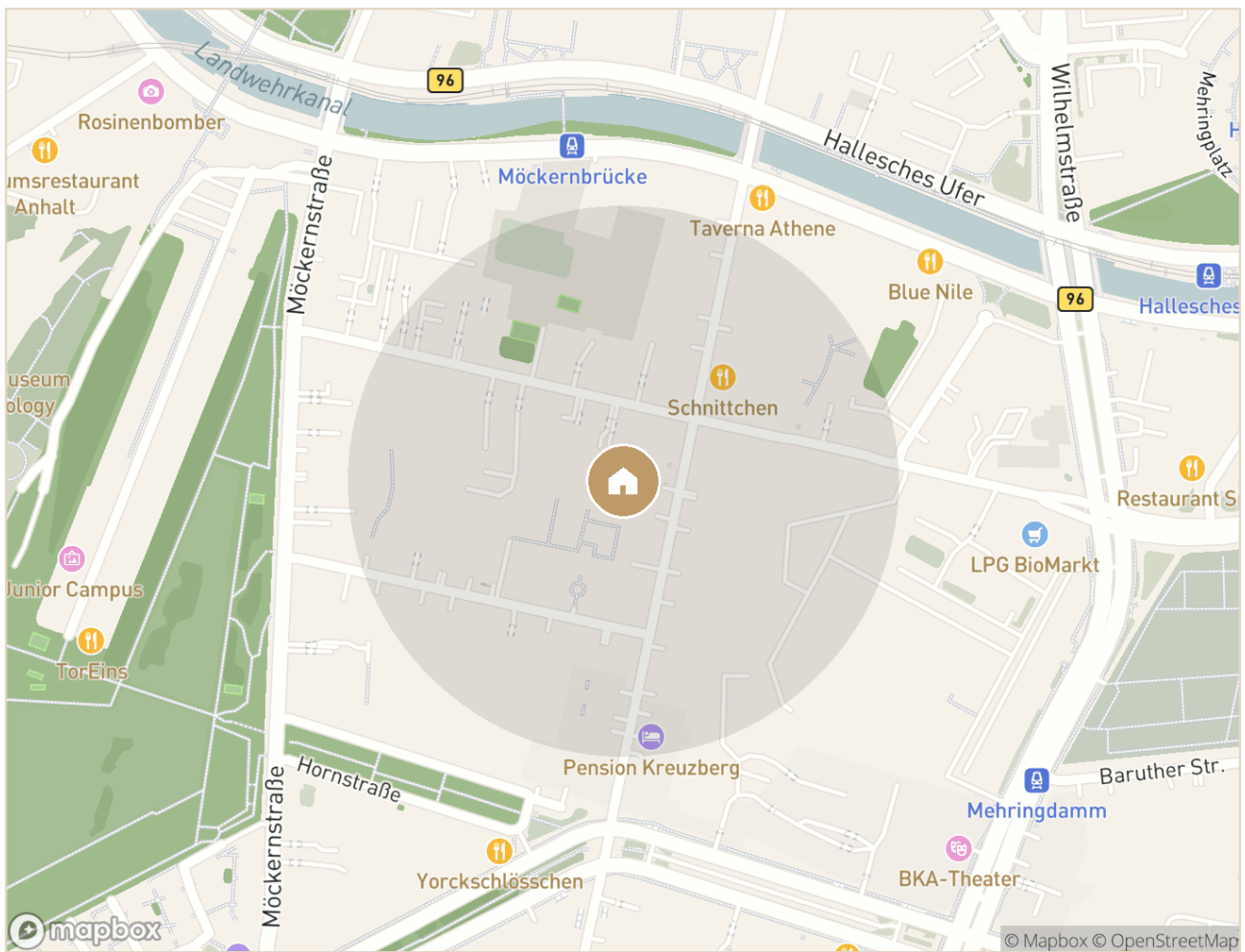
Potsdamer Platz

ca. 1.600 m

Energieausweis · Klasse D



Ausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	111 kWh/(m²·a)
Energieträger	Erdgas
Baujahr	1900
Gültig bis	23.02.2028



Ungefähre Lage – die genaue Adresse teilen wir Ihnen auf Anfrage mit. © Mapbox © OpenStreetMap



IHR ANSPRECHPARTNER FÜR DIESES OBJEKT

Adrian Ludwig

Inhaber · BERLIVING Real Estate



030 23 62 87 25



adrian.ludwig@berliving.de

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie unverbindlich einen
Besichtigungstermin.

BESICHTIGUNG ANFRAGEN

Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten. Alle Fotos, Grundrisse und Kennzahlen entsprechen dem Stand dieses Dokuments.